

Gemeinde Hörsel

Landkreis Gotha/Thüringen

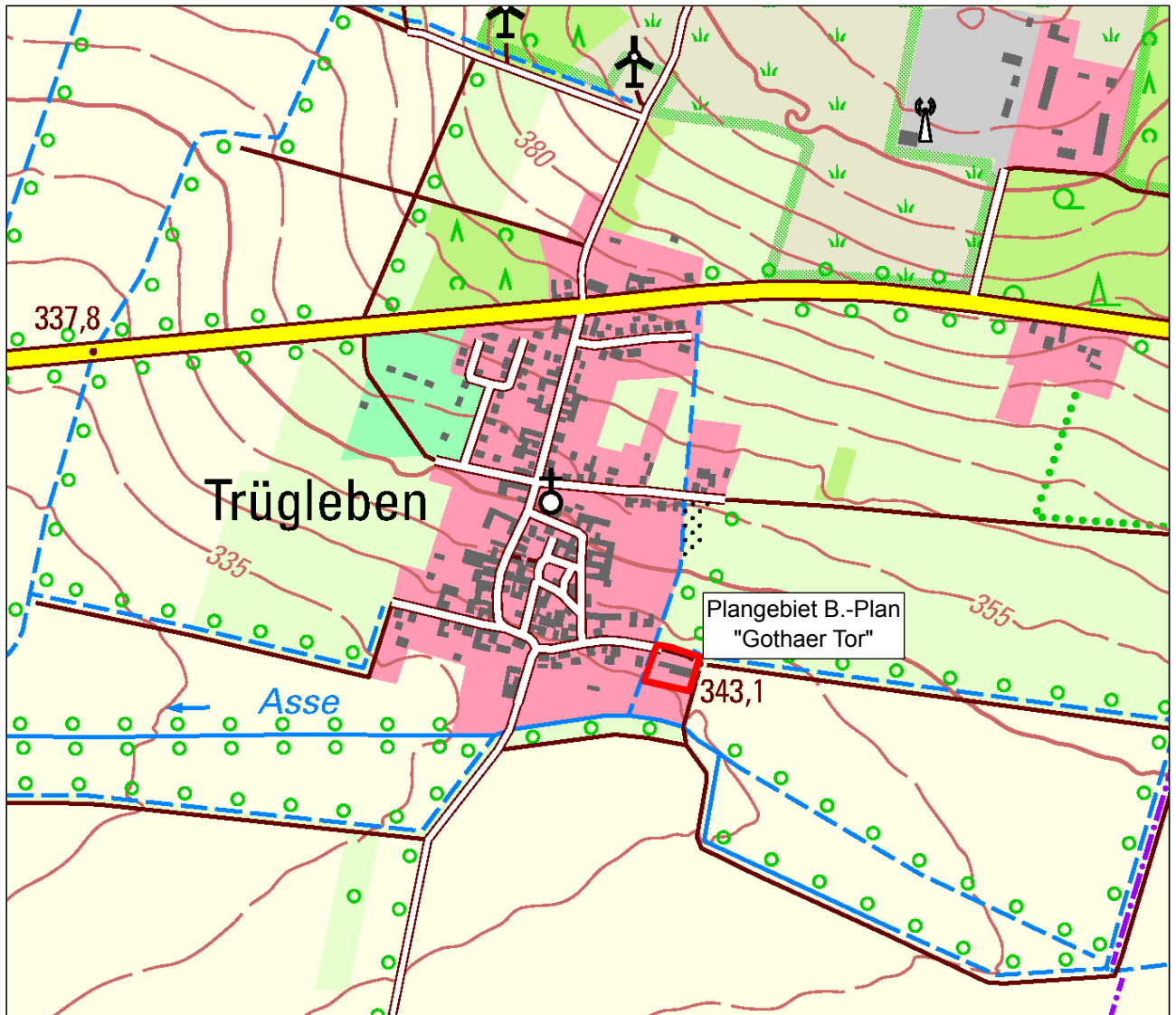


Gemeindeverwaltung Waltershäuser Straße 16a 99880 Hörsel
Tel. +49 3622 9210-0 Fax -10 info@hoersel.de www.hoersel.de

Bebauungsplan "Gothaer Tor"

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Vorentwurf November 2021



Übersichtsplan o. M.

Der Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Hörsel
bearbeitet von:

TEPE Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. +49 561 9879880
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. +49 361 26208670
info@planungsbuero-tepe.de



1 Anlass und Zielstellung

Die Gemeinde Hörsel will in ihrem Ortsteil Trügleben mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gothaer Tor" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen, früher landwirtschaftlich genutzten Scheune und Werkstattgebäude schaffen. Die Gebäude stehen aktuell leer, wurden jedoch inzwischen bereits teilweise saniert und vor dem weiteren Verfall gesichert. Durch die Bebauungsplanung soll an diesem Standort die Einrichtung eines Rad- und Radfahrerservices (im Hinblick auf den geplanten Ausbau der Radwegeverbindung in bzw. aus Richtung Gotha), einer Werkstatt für Feinmechanik und eines Kultur- und Freizeittreffs für die Dorfgemeinschaft sowie die Nutzung eines Gebäudeteils für Wohnen ermöglicht werden.

Dementsprechend soll dieser Vorentwurf dazu dienen, möglichst frühzeitig im Sinne von §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB über die Planungsabsichten der Gemeinde Hörsel zu informieren. Gleichzeitig werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern. Bisher liegen aus folgenden Planungen/Unterlagen umweltbezogene Informationen zum Plangebiet vor:

- Regionalplan Mittelthüringen (RP/MT 2011)
- Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Hörsel (2015)
- Landschaftsplan Hörsel/Nesse (2002)
- eigene, örtliche Erhebungen und Kartierungen gemäß "Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens" des TMLNU von Juli 1999
- Veröffentlichungen des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN).

2 Geltungsbereich und Planungsvoraussetzungen

Der ca. 0,35 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Trügleben. Im Westen grenzt er unmittelbar an die bebaute Ortslage an, die an ihrem heutigen Siedlungsrand von einer Grabenparzelle eingefasst wird. Der an einem landwirtschaftlichen Weg in Verlängerung der Straße „Gothaer Tor“ gelegene Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 104, 74/1, 74/2 und 75 tlw. in der Flur 5 der Gemarkung Trügleben.

Der **Regionalplan Mittelthüringen (RP/MT 2011)** weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche Bestand aus. Südlich und südöstlich schließt sich das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-5 sowie östlich ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung an. Weiter südlich befindet sich das von Ost nach West verlaufende Fließgewässer Asse. Besonders zu berücksichtigende Ziele der Raumordnung werden darüber hinaus für den Geltungsbereich nicht dargestellt.

Die Gemeinde Hörsel wird im Regionalplan Mittelthüringen im ländlichen Raum liegend nicht als zentraler Ort ausgewiesen. Sie liegt an der west-östlich verlaufenden Entwick-

lungensachse von Eisenach über Gotha nach Erfurt und Weimar. Diese Entwicklungssachse wird im Sinne der Raumstruktur als von landesweiter Bedeutung eingestuft.

Im Entwurf des **Flächennutzungsplanes** der Gemeinde Hörsel (2015) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Außenbereich zugehörig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bei der Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet dargestellt werden.

Im **Landschaftsplan Hörsel/Nesse** (2002) wird der bebaute Teil des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet sowie der südlich außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende Teil als Extensivgrünland ohne erkennbare Nutzung dargestellt. Entsprechend des Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeptes des Landschaftsplans wird das Gebiet zudem gemäß des Radwegekonzeptes des Landkreises von einer Trassenführung mit einer Priorität der Kategorie A tangiert.

3 Städtebauliche Situation und aktueller Bestand



Überlagerung ALK und digitales Orthophoto (2020), M.: 1: 2.000

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich derzeit im Außenbereich am südöstlichen Ortsrand Trüglebens. Die unmittelbar vorgelagerte Bebauung an der Straße „Gothaer Tor“ ist erst in den letzten Jahren nach 2015 entstanden. Die vorhandene Bebau-



ung im Plangebiet diente früher als Scheune, Werkstatt- und Nebengebäude landwirtschaftlichen Zwecken. Eine Nutzung der eingeschossigen Gebäude, die unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen aufweisen, erfolgt zur Zeit nicht; allerdings wurden sie inzwischen gesichert und teilsaniert. Der Geltungsbereich ist über das örtliche Straßennetz Trüglebens bzw. über die unmittelbar vorgelagerte Straße „Gothaer Tor“ sowohl verkehrlich als auch versorgungstechnisch erschlossen. Zwischen der vorhandenen Bebauung am östlichen Ortsrand Trüglebens und dem Plangebiet befindet sich eine Grabenparzelle, über die das lokal anstehende Oberflächenwasser von Nord nach Süd in die Asse abgeleitet wird. Im Bereich der Straßen-/Wegequerung ist der Graben verrohrt; zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Juni 2021) war der Graben nicht wasserführend.



Bestandserfassung (Juni 2021), M.: 1: 1.000

Der im Plangebiet vorhandene Wirtschaftsweg stellt sich als breit ausgebauter und gut befestigter Fahrweg mit wasserdurchlässiger Oberfläche dar. Auch die Freiflächen zwischen dem Wirtschaftsweg und den Gebäuden sind als Hofflächen überwiegend geschottert und in geringem Umfang durch Oberflächenbeläge aus Betonsteinpflaster versiegelt. Lediglich der Vorhausbereich des östlichen Gebäudeteils wird durch einen Zaun eingefasst. Gleichwohl werden diese ebenfalls überwiegend wasserdurchlässig befestigten Flächen überwiegend als Lagerflächen für Baustoffe, etc. genutzt. Im westlichen Teil des Plangebietes ziehen sich die geschotterten und wasserdurchlässig befestigten Flächen seitlich um die Bebauung bis in Höhe der rückwärtigen Bauflucht herum. Auch hier befinden sich z.T. Lagerflächen für Baustoffe, die im Zuge der bereits teilweise erfolgten Erhaltungsarbeiten einge-

setzt wurden. In den Randbereichen der geschotterten Wege- und Hofflächen haben sich ruderale Säume entwickelt, die überwiegend gräserdominiert sind.



Wirtschaftsweg und Bebauung im Plangebiet bilden einen nahtlosen Übergang zur Ortslage Trüglebens;
Blick aus Nordosten in Richtung Gothaer Tor

Im südlichen Teil des Plangebietes werden die gebäudenahen Freiflächen überwiegend als mehr- bis vielschürige Wiesen- bzw. Rasenflächen unterhalten. Lediglich die rückwärtigen Freiflächen des östlichen Gebäudeteils werden auch hier mit einem Drahtzaun eingefasst. Daher wird dieser Bereich aufgrund der hier dominierenden Rasenflächen und nur einigen wenigen randlichen Ziersträuchern lediglich als durchschnittlich strukturierte Gartenfläche eingestuft. Die südlich angrenzenden Flächen werden als Grünland extensiv genutzt. Hier erfolgt jährlich eine zweimalige Mahd durch einen örtlichen Nebenerwerbslandwirt.

4 Planungskonzept

Das Plangebiet ist über die vorgelagerte, innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zu verlängernde Straße „Gothaer Tor“ sowohl an das örtliche Straßennetz angebunden als auch versorgungstechnisch erschließbar.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) vorgesehen. Damit soll eine gemischte Nutzungsfähigkeit des Standorts einschließlich Wohnen in einem Teilbereich ermöglicht werden. In diesem Sinne werden dabei die gemäß § 6 (2) Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sowie die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der o.g. Teile des Gebiets ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebietes auszuschließen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Sinne einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Nutzungsfähigkeit des Standorts eine eingeschossige Bebauung mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus wird die Höhe baulicher Anlagen



durch die Festsetzung einer in etwa der Bestandssituation entsprechenden maximal zulässigen Traufhöhe von 5 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10 m begrenzt. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die oberste Kante der baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt gilt eine Höhe von 343,0 m über NHN. Dies entspricht der vorhandenen Höhe im mittleren Bereich der dem Mischgebiet vorgelagerten Verkehrsflächen.

Ebenfalls im Sinne einer behutsamen Weiterentwicklung der Nutzungsfähigkeit des Standorts wird die zulässige Bauweise als abweichend (a) festgesetzt. Dabei sind seitliche Grenzabstände einzuhalten, jedoch wird die zulässige Länge der Gebäude nicht begrenzt. Diese Regelung nimmt Bezug auf die im Plangebiet vorhandenen Gebäude, die bereits im Bestand eine Länge von insgesamt ca. 53 m aufweisen. Die Überbaubarkeit der Flächen wird zudem durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Dabei werden seitlich, aber auch im rückwärtigen Bereich nur geringe Spielräume gegenüber der Bestandsbebauung zugelassen, um eine Überschreitung der sich im Bestand aus der rückwärtigen Bauflucht ergebenden Abgrenzungen zu vermeiden. Grundsätzlich dürfen Baugrenzen nur für untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Länge von höchstens 5 m überschritten werden.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der für diese Anlagen seitlich bzw. nördlich der Bestandsbebauung festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auch dadurch soll die Einhaltung der sich aus der Bestandsbebauung am Gothaer Tor ergebenden Bauflucht gewährleistet werden. Die nicht überbaubaren Flächen im südlichen Teil des Mischgebiets sollen dementsprechend von baulichen Anlagen freigehalten und als unversiegelte Freiflächen gestaltet werden.

5 Landschaftspflegerisches Konzept

Durch die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksfreiflächen werden die rückwärtigen, bereits heute zumeist unversiegelten Teile des Mischgebietes dauerhaft einer baulichen Nutzung entzogen und als Grünbereiche auf Dauer gesichert. Die gebäudenahen Freiflächen werden auch weiterhin überwiegend als mehr- bis vielschürige Wiesen- bzw. Rasenflächen sowie im östlichen Teil als durchschnittlich strukturierter Hausgarten genutzt, während die sich südlich anschließenden Grünlandflächen auch zukünftig landwirtschaftlich extensiv genutzt werden sollen. Zum Ausgleich der gegenüber der aktuellen Situation zusätzlich zulässigen Versiegelungen, die sich maßgeblich aus der potenziellen Versiegelung der bereits heute teilversiegelten Flächen nördlich und westlich der Gebäude ergeben, sollen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze 2 Stk. großkronige Laubbäume und entlang der südlichen Plangebietsgrenze ebenfalls 2 Stk. großkronige Laubbäume, jeweils als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm gepflanzt werden. Als zu pflanzende Baumarten kommen insbesondere trockenheitsverträgliche Arten wie z.B. Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stadt-Linde (*Tilia cordata* ‚Greenspire‘), Winter-Linde ‚Ran-



cho' (Tilia cordata ‚Rancho‘), Hopfenbuche (Ostrya capinifolia), Zuckerahorn (Acer saccharum) und Stieleiche (Quercus robur) in Betracht. Die zu pflanzenden Bäume sollen durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen geschützt sowie durch fachgerechte und regelmäßige Pflege auf Dauer erhalten werden.

6 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Die nachfolgende Gegenüberstellung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen und der aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen zu erwartenden Biotoptypen entsprechend des Bilanzierungsmodells "Die Eingriffsregelung in Thüringen" (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) 2005) zeigt, dass die aufgrund der Bebauungsplanung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Planung ausreichend kompensiert werden.

1. Ermittlung des Wertverlustes im Geltungsbereich								
Nr.	Flächengröße in m ²	Bestand		Planung		Bedeutungsstufendifferenz Eingriffsschwere G=F-D	Flächenäquivalent Wertverlust H=BxG	
		Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Biotoptyp	Bedeutungsstufe			
A	B	C	D	E	F			
B 1	482	vorhandene Bebauung (9131)	0		0	0	0	
B 2	233	gepflasterte Flächen, versiegelt (9131)	0		0	0	0	
B 3	893	befestigte Flächen, geschottert (9131)	8		0	-8	-7.144	
B 4	425	Wirtschaftsweg, geschottert (9216)	8		0	-8	-3.400	
B 5	133	grasreiche, ruderale Säume (9216)	20		0	-20	-2.660	
B 6	589	mesophiles Grünland, frisch bis mäßig feucht (4223)	30		0	-30	-17.670	
B 7	652	Scherrasen (9131)	10		0	-10	-6.520	
B 8	247	Gartenflächen, eingezäunt (9131)	20		0	-20	-4.940	
P 1	1.834			bebaubare/versiegelbare Flächen gemäß GRZ 0,4	0	0	0	
P 2	1.222			unversiegelte Freiflächen/Gartenflächen	20	20	24.448	
P 2	425			Wirtschaftsweg, geschottert (9216)	8	8	3.400	
P 2	133			grasreiche, ruderale Säume (9216)	20	20	2.660	
Summe Wertverlust im Geltungsbereich								-11.826



2. Bewertung der Kompensationsmaßnahmen (= Aufwertungseffekt)							
		Bestand		Planung		Bedeutungsstufendifferenz	Flächenäquivalent
Nr.	Flächengröße in m ²	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Aufwertung	Wertzuwachs
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
A 1	314			4 Stk. Einzelbäume gemäß Festsetzung	40	40	12.560
Summe Aufwertung durch Kompensationsmaßnahmen							12.560
Eingriffs-/Ausgleichsbilanz							734

Anmerkungen zur Bilanzierung:

- Die Flächenermittlung für die großkronigen Laubbäume der geplanten Einzelbäume gem. Pos. A 1 basiert auf einer perspektivisch übertrauften Fläche von 78,5 m²/Baum (r = 5,00 m); die Bewertung erfolgt zusätzlich und ist in der Summe der Fläche nicht enthalten.